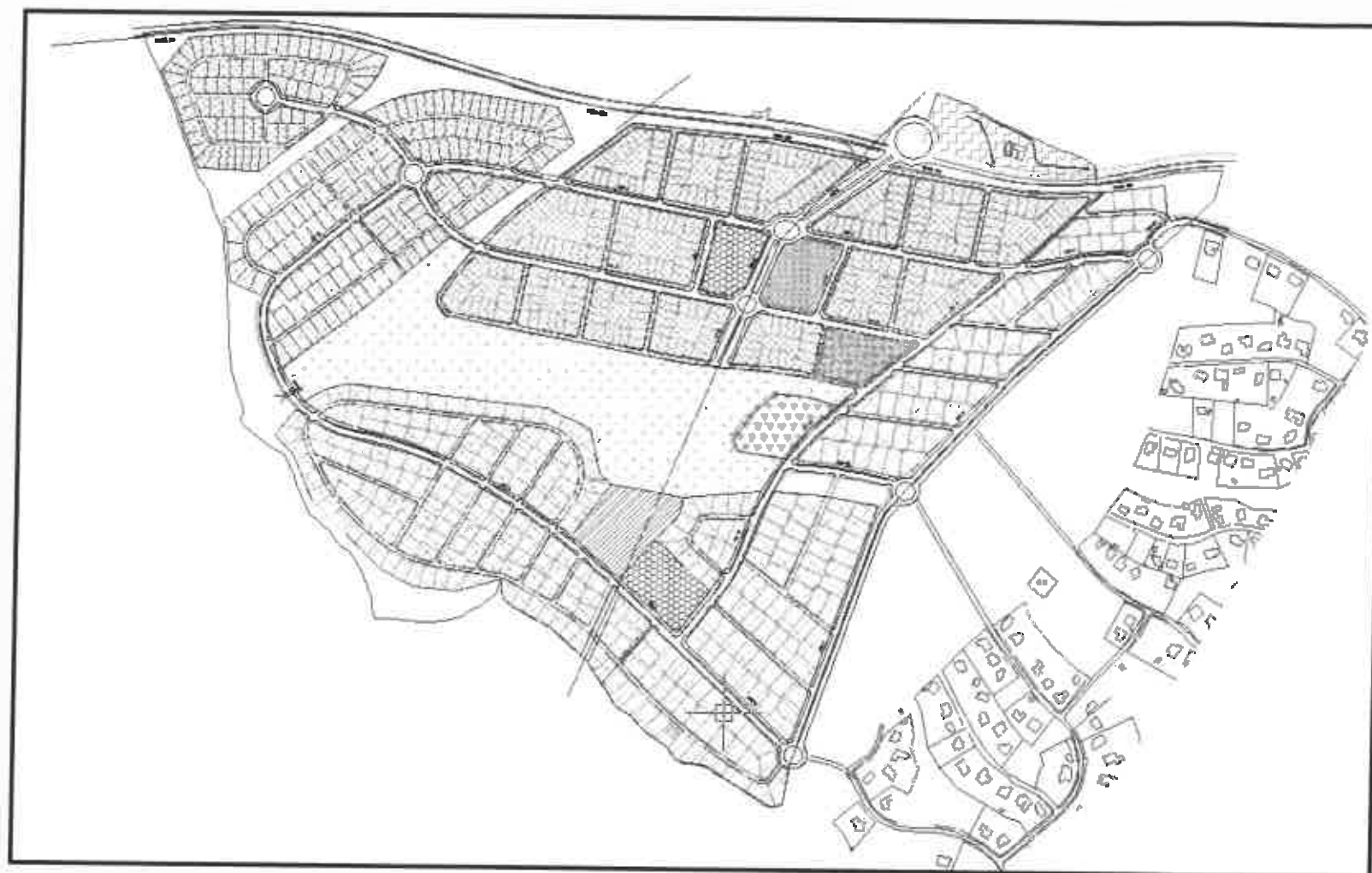




El documento que ^{sigue} antecede, compuesto de 40 folios, numerados del 250 al 289, y rubricados al margen por el Secretario de la Corporación, ha sido aprobado por el Pleno de MAJADAHONDA de fecha 7 de AGOSTO de 2001.
EL SECRETARIO GENERAL



2

P-293

PLAN PARCIAL

“LOS SATELITES”

TOMO I

El documento que ^{sigue} antecede, compuesto de 40 folios, numerados del 250 al 289, y rubricados al margen por el Secretario de la Corporación, ha sido aprobado por el Pleno de MAJADAHONDA de fecha 27/11/2001.
EL SECRETARIO GENERAL



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

MIGUEL A. GONZÁLEZ BERNABÉ ICCP. RICARDO LAJARA OLMO ARQ. Julio-2001- V-2

Levitt



EL SECRETARIO GENERAL

P. P. LOS SATÉLITES
MAJADAHONDA



EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

PLAN PARCIAL LOS SATÉLITES

INDICE

TOMO I

1. MEMORIA

- 1.1 Encuadre territorial y Antecedentes
- 1.2 Marco de Planeamiento General
- 1.3 Condiciones de desarrollo del Área
- 1.4 Objeto
- 1.5 Iniciativa de Planeamiento
- 1.6. Usos Actuales del Suelo.
- 1.7. Descripción de la Ordenación propuesta
- 1.8. Gestión
- 1.9. Cuadro de características
- 1.10. Infraestructuras propuestas
- 1.11. Relación de propietarios

2. NORMATIVA

- 2.1. Condiciones generales de la edificación y de sus usos

3. ESTUDIO ECONOMICO

- 3.1. Criterios de valoración

4. PLANOS DE ORDENACION Y ESQUEMAS DE SERVICIOS

- 4.1. Plano de situación
- 4.2. Topográfico
- 4.3. Zonificación

- 4.4. Parcelación orientativa
- 4.5. Asignación de manzanas
- 4.6. Red viaria principal y secundaria
- 4.7. Secciones tipo
- 4.8. Esquema red de saneamiento fecales
- 4.9. Esquema red de saneamiento pluviales
- 4.10. Esquema red de abastecimiento de agua
- 4.11. Esquema red de energía eléctrica en M.T.
- 4.12. Esquema red de alumbrado público
- 4.13. Esquema red de gas natural
- 4.14. Esquema red de teléfonos

TOMO II

INFRAESTRUCTURAS

- . Planta de red viaria
- . Perfiles longitudinales
- . Esquema red de saneamiento fecales
- . Esquema red de saneamiento pluviales
- . Esquema red de abastecimiento de agua
- . Esquema red de energía eléctrica en M.T.
- . Esquema red de alumbrado público
- . Esquema red de gas natural
- . Esquema red de teléfonos



1 MEMORIA

1.1 Encuadre territorial y Antecedentes

La zona sur oeste de Majadahonda, en la que se encuentran localizados los suelos que se desarrollan en este Plan Parcial, está definida territorialmente por dos aspectos de incidencia regional: por una parte la presencia del parque regional del Guadarrama que comprende los suelos de mayor interés medioambiental y los protege con una normativa.

Junto a estos se extienden los espacios del Suelo No Urbanizable de nuestro municipio que, con unos valores paisajísticos y medioambientales de muchísima menor entidad abrazan nuestra actuación por sus límites norte, al otro lado de la carretera de los Satélites y oeste.

Por otro lado, al este los terrenos urbanos consolidados de Bonanza en el término municipal de Boadilla del Monte, de los que esta actuación se pueda considerar continuación.

El Plan General define para los suelos objeto de nuestra actuación la clasificación de urbanizable y los incorpora al área de reparto del primer cuatrienio.

En esta clasificación se asignan los valores que refleja la ficha de condiciones de desarrollo del área nº 17, que en los puntos siguientes se analiza.

Para ellos establece el sistema de actuación de cooperación y los deja a la iniciativa privada para su desarrollo.

Dentro de este marco, y atendiendo a las especificaciones definidas en la ficha, Levitt-Bosch Aymerich, S.A. asume la iniciativa de planeamiento por representar más del sesenta por ciento de la superficie de la actuación y encarga a los técnicos que lo suscriben la redacción del documento.

1.2 Marco de Planeamiento General

El presente Plan Parcial desarrolla los criterios y objetivos genéricamente contenidos en la documentación del P.G.O.U. y aquellos otros aspectos que se definen con mayor precisión en el convenio entre el Ayuntamiento y Levitt - Bosch Aymerich S.A.

La ficha de condiciones de desarrollo del P.P que se contiene en la documentación de P.G.O.U. expresa las

determinaciones de carácter vinculante o meramente orientativo a que este Plan Parcial debe atenerse en su desarrollo.

A continuación se reproduce la ficha de condiciones de desarrollo del P.P. que se define en la documentación del P.G.O.U.

1.3 Condiciones de desarrollo del Área

El Plan General de Majadahonda, a través de la ficha de CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA 17, establece los parámetros básicos de los que se ha de partir para la formulación del presente P.P.

Nombre: Los Satélites.

Clase de Suelo: Urb. Programado I Cuatrienio.

Figura de Planeamiento: Plan Parcial.

Superficie: 1.117.700 m².

Iniciativa de Planeamiento: Privada

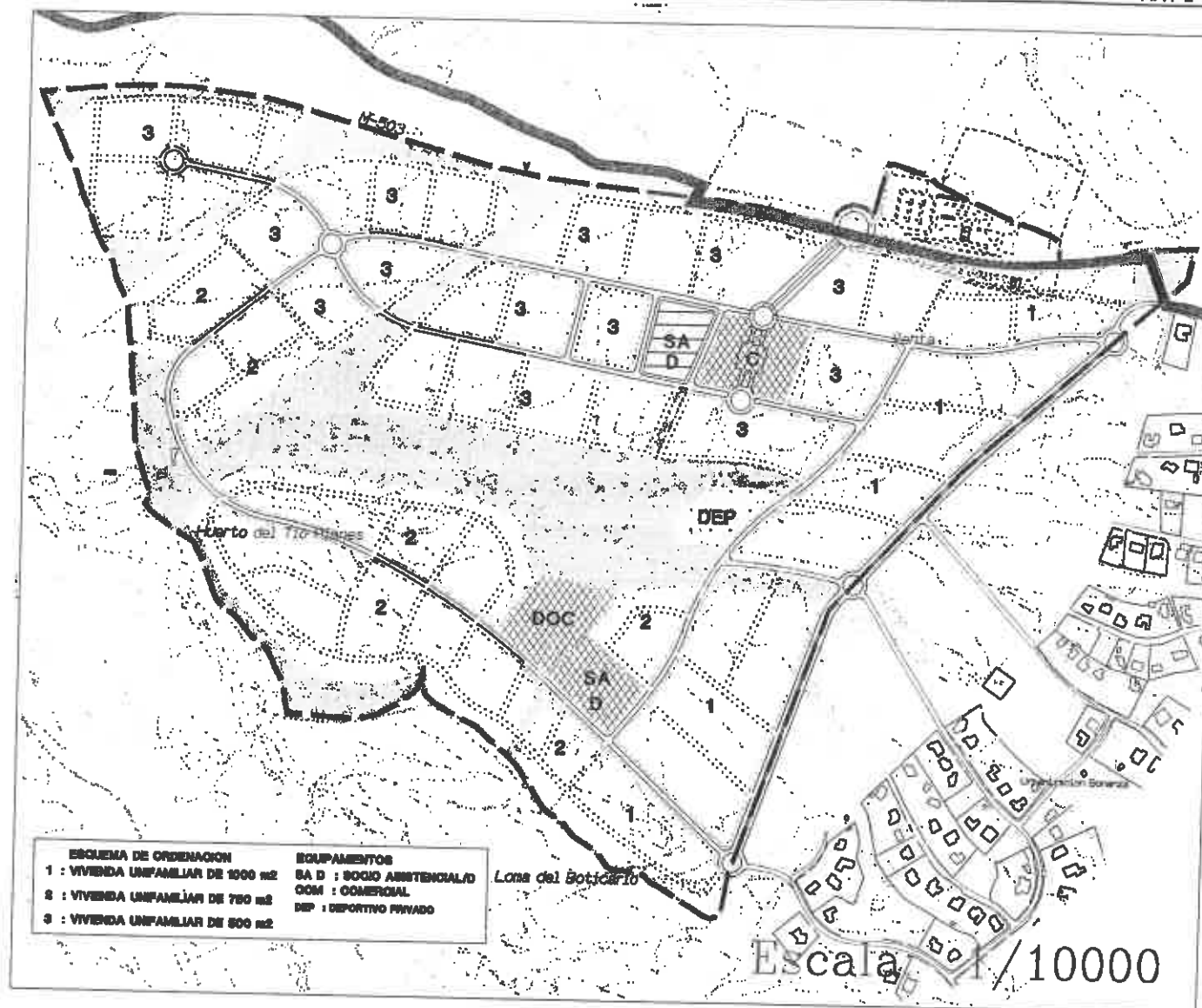
Sistema de Actuación: Cooperación

Este Plan Parcial desarrolla la propuesta que en la mencionada ficha apunta el PG, estableciendo modificaciones puntuales debidas a su adaptación a las condiciones de la realidad física del ámbito.

Se adjunta una ficha del PG.



EL SECRETARIO GENERAL



1.4 Objeto

El objeto, asignado por el P.G. a este Plan Parcial es el de desarrollar una estructura urbana al sur de Majadahonda, en su límite con Boadilla del Monte con el fin de completar una trama urbana extensiva del municipio vecino, que sea coherente con las calidades paisajísticas y medioambientales del lugar en que se emplaza, sobre cuya trama se han de localizar los equipamientos exigidos por el Reglamento de Planeamiento en cuanto a la dotación del mismo P.P.

Por otra parte, los terrenos que ordena el presente Plan Parcial se localizan muy próximos a los tejidos urbanos consolidados de Majadahonda y por tanto con una fácil conexión estructural con ellos, que se articula sobre las carreteras de Majadahonda a Villanueva de la Cañada, a través de la carretera de "Los satélites" que le da nombre y que complementadas con la autovía Eje Pinar -Puente de los Franceses confieren unas condiciones ideales de accesos y comunicaciones.

1.5 Iniciativa de Planeamiento

La iniciativa de planeamiento, a tenor de lo dispuesto en la documentación del P. G. O. U. es privada y está programada para el primer cuatrienio, sin embargo el sistema de actuación establecido es el de cooperación que implica en sí mismo, por el hecho de comprometer a la Administración en su ejecución, una iniciativa pública.

Esta es la razón por la que la propiedad, en su deseo de cumplir inmediatamente la posibilidad que ofrece el P. G. con la incorporación al primer cuatrienio de este sector, ha firmado un convenio con el Ayuntamiento con el fin de poner en carga esta zona, de un alto potencial, a través del desarrollo de las figuras de planeamiento establecidas para ello.

Que por otra parte ha de estar sujeto a las determinaciones que, con carácter general, establecen la Ley del Suelo y los Reglamentos que la desarrollan para la redacción y tramitación de los Planes Parciales así como lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda, tanto en cuanto a formulación como a aprobación.

Diligencias.- Para hacer constar que conforme al escrito del Equipo Redactor y Arquitecto Municipal que figura en el reverso, el contenido de la presente ficha se corresponde con las determinaciones para la misma establecidas en la certificación del acuerdo plenario de 31 de Marzo de 1998.

Majadahonda, 20 de Mayo
El Secretario General

SUPERFICIE TOTAL (m²)	1.117.700	sin S.G.	896.000	S.G. Int.	121.700
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA				
SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION				
PLAZO DE PLANEAMIENTO	1º cuatrienio	CESIONES	1º cuatrienio	EJECUCION	1º cuatrienio
NUM. MAX. DE VIVIENDAS	900				
OCUPACION MEDIA	33 (%)				
SISTEMA DE ORDENACION	Unifamiliar en parcela de 1.000, 750 y 500 m²				
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,260	m²/m²	APROVECHAMIENTO		
RESIDENCIAL (0,24)	287.500	m²		287.500	m² eq.
COMERCIAL	5.500	m²		6.800	m² eq.
DEPORTIVO	1.000	m²		(*)	m² eq.
INDUSTRIAL	-	m²		-	m² eq.
EQUIPAMIENTO	-	m²		-	m² eq.
TOTAL	294.000	m²	TOTAL	294.100	m² eq.
					SEGUN CONVENIO >10%
RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES (m² de Suelo)			EDIFICABILIDAD (m² a const.)		
ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO (Z. VE)	232.200	m²			
VIALES	204.600	m²			
EQUIPAMIENTO PUBLICO	19.000	m²			
DEPORTIVO	15.000	m²			
TOTAL	10.000	m²			
SUP. MINIMA DE CESION GRATUITA	470.800	m²			
OBSERVACIONES: SE DESARROLLARA SEGUN CONVENIO SUSCRITO					
- NORMATIVA DE EDIFICACION SEGUN O.O.M.M. UNIFAMILIAR AISLADA	GRADO C-500	parcela med. = 500 m²			
- S.G. RECOGIDA NEUMATICA DE BASURAS 80000 PTS. (80) / VIV.		(350-850)			
- CARGA ADICIONAL SG SANEAMIENTO Y DEPURACION	125M / Pts.				
- CARGA ADICIONAL SG ABASTECIMIENTO	21,5 M / Pts.				
- DISTRIBUCION DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	SEGUN CONVENIO				
- SUELOS DESTINADOS A VIVIENDAS CON ALGUN TIPO DE PROTECCION	1,78 Ha.				
(*) Los 700 m² equivalentes correspondientes a esta edificabilidad se deducen del aprovechamiento residencial					



1.6. Usos Actuales del Suelo

1.6.1. Terreno y edificación Existente.

El terreno tiene una configuración accidentada, con algunos cauces de arroyos que la cruzan y de los que el más importante está, lógicamente, definido en la documentación del Plan General como una zona de espacios libres de Sistema General. A parte de esta singularidad, en cuanto concierne a las características físicas del territorio, ni de la memoria del Plan General, ni de la observación del lugar aparece como significativo ningún aspecto de vegetación ni de otro tipo como son el valor paisajístico o medioambiental así como tampoco se desarrolla ningún tipo de actividad sobre estos suelos ya que los terrenos objeto del presente Plan Parcial se encuentran sin explotación alguna.

1.6.2. Infraestructuras Existentes.

La ubicación de las infraestructuras que a continuación se relacionan, figuran reflejadas en el plano de información titulado: Infraestructuras Existentes

1.6.2.1. Red viaria

La red viaria que actualmente proporciona acceso directo al área que se programa, está formada exclusivamente por la carretera de los Satélites. A través de ésta conecta mediante glorieta, con la M-516 a Boadilla del Monte y la M-503 que se conecta con la M-50 (Pozuelo-Madrid, Las Rozas-N-VI) y con el casco Sur de Majadahonda.

1.6.2.2. Red de Agua

El Canal de Isabel II tiene previsto, dentro del P.G.O.U. la instalación de una tubería de 400 mm. procedente del Area de Oportunidad, a la que se conectará el suministro al P.P. que nos ocupa. Caso de no haberse realizado esta conducción, el Canal dispone de una aducción de 700 mm. que discurre longitudinalmente por la carretera de Boadilla, a la que acometería la red del P.P.

1.6.2.3. Red de Saneamiento

No existiendo red de saneamiento, será necesaria la ejecución de una red separativa de recogida de aguas pluviales y fecales, la primera tendrá su vertido directo al cauce natural y la segunda se elevará, mediante una Estación de Bombeo, hasta la Cámara de Rotura, a situar en el margen de la carretera de "Los Satélites", desde donde, por gravedad, se conducirá al emisario existente en la margen del Río Guadarrama.

1.6.2.4. Energía Eléctrica

La compañía Iberdrola dispone de una línea de M.T. aérea que atraviesa, transversalmente el Area del presente P.P., en el extremo Sur, la citada compañía tiene previsto afectar el enganche necesario.

1.6.2.5. Gas Natural

La compañía suministradora tiene prevista la ejecución de una conducción de gas desde la antena de transporte que discurre por la carretera de Boadilla del Monte.

1.7. Descripción de la Ordenación

Dado que la propuesta viene predefinida por la documentación del P.G. en la que se establecen sus aspectos fundamentales: direcciones generales del trazado viario, condicionantes topográficos, distribución general de áreas etc. que por su gran claridad en cuanto a necesidades y localizaciones y por estar establecidas por determinaciones inamovibles, define un buen número de los aspectos urbanísticos del contenido último de este Plan Parcial en cuanto al diseño urbano se refiere, este P.P. no establece ninguna otra alternativa a la que ya el P.G. define como estructuras del planeamiento.



1.7.1. Descripción de la propuesta

Formalmente se puede describir esta propuesta como una retícula acomodada a la estructura de las cuencas naturales y a los siguientes aspectos:

- 1 Las infraestructuras eléctricas existentes, que condicionan alguna de las direcciones y de las rasantes del viario.
- 2 La coherencia con los bordes periurbanos de Boadilla del Monte que condicionan el ámbito por su límite sur.
- 3 Una accidentada y atractiva topografía que, dada la voluntad de respetarla de los promotores y del gobierno municipal, condiciona las posibilidades del viario a un estrecho campo de rasantes sin que por ello tal limitación pueda ser considerada como un factor negativo, sino que por el contrario constituye un aspecto que caracteriza la propuesta y la localiza en un entorno concreto.

En cuanto a su zonificación, la propuesta se define como una agrupación residencial, con tres campos claramente diferenciados de viviendas unifamiliares sobre parcelas de 1.000 m², 750 m² y 500 m², quedan dentro de este tejido dos grandes manchas destinadas la primera a Equipamientos Dotacionales de carácter local y la segunda una gran zona de espacios libres de Sistema General que está definida por el P.G. para esta actuación.

Los dos trazados de conducción de energía eléctrica, con difícil solución de enterramiento o de desviación han obligado el trazado viario en parte de la red propuesta. De las dos en un punto, la de menor intensidad, atraviesa una zona dotacional.

1.7.2. Edificabilidad por usos

La edificabilidad derivada de las condiciones del P.G. sería el resultado de la aplicación del coeficiente de edificabilidad establecido por el Plan: 0,260 m²/m², a la superficie real que éste define para ordenar a través del presente Plan Parcial, o sea al fruto de su aplicación para el ámbito completo a la superficie neta de la ordenación. En este caso y como resultado de la aplicación del 0,260 m²/m² a la superficie total de 1.117.700 m² (sin contar el Área de Servicio de carretera) resultante de la medición topográfica real corresponderían:

$$0,260 \text{ m}^2/\text{m}^2 * 1.117.700 \text{ m}^2 = 290.602,00 \text{ m}^2$$

No obstante, de la adaptación del modelo urbano que se pretende desarrollar al terreno en que nos encontramos resulta un consumo menor de edificabilidad que el permitido y este Plan Parcial, en la atribución que le otorga la reglamentación vigente, la limita, ajustándola en función del n° máximo de viviendas, a lo establecido en este cuadro como CONSUMIDO POR EL PLAN PARCIAL por lo que se entiende que con la edificabilidad del cuadro se agota la capacidad del sector, que se resume en el siguiente cuadro:

	PLAN GENERAL		CONSUMIDO PLAN PARCIAL	
	m ² Equiv.	m ² Const.	m ² Const.	m ² Equivalentes.
Vivienda protegida			3.360	1.680
Vivienda libre	287.500	287.500	219.010	219.010
Comercial	6.600	5.500	5.500	4.125
Deportivos privados	* 1.000	* 1.000	1.000	750
Servicios de carretera	--	--	2.833	3.569
TOTAL	294.800	294.000	231.703	229.134

(*) de los que computan 700 m² que se detraerán del total residencial

De manera que el coeficiente de edificabilidad del Plan General queda reducido a (225.565 m² de uso caract/1.117.700 m² de suelo bruto) 0,2018 m²/m² tanto en la U.E.-1 como en la U.E.-2.

Para el cálculo de la edificabilidad equivalente se tiene en cuenta unos coeficientes de ponderación que han sido revisado en esta modificación atendiendo a los valores actuales del mercado inmobiliario.

Los coeficientes son los siguientes:

USO RESIDENCIAL

- Vivienda libre 1,00
- Vivienda protegida 0,50

USO COMERCIAL 0,75

USO DEPORTIVO 0,75

SERVICIO DE CARRETERA 1,26



También son similares a los mínimos establecidos los espacios de cesión obligatoria que comparado con los que define el Plan General para cada uno de los usos es:

U.E.-1

	SEGÚN PG	SEGÚN PP
Espacios libres públicos de SG	121.700 m ²	121.700 m ²
Espacios libres públicos de SL	110.500 m ²	116.923 m ²
Equipamiento socio-asistencial y deportivo	19.000 m ²	19.201 m ²
Equipamiento docente	15.000 m ²	15.000 m ²
Superficie de viario	204.600 m ²	196.735 m ²
Total suelos mínimos de cesión	470.800 m²	469.559 m²

(*) La ficha del Plan General establece 15.000 m² para deportivo y 10.000 m² para "total", de la lectura del anejo al art. 10 del Reglamento de Planeamiento de se entiende que es una errata y que quiere significar 15.000 m² de docente y 19.000 m² para socio-asistencial-deportivo.

U.E.-2

Espacios libres públicos de S.L.	1.770 m ²
Reserva viaria desdoblamiento carretera	1.800 m ²

1.7.3. Cuadro de usos

USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº VIV.
Vivienda unifamiliar	(626.603)	(222.370)	(900)
Parcela de 1.000 m ²	160.722	50.240	157
Parcela de 750 m ²	177.068	64.400	230
Parcela 500 m ² viv. Libre	280.223	104.370	497
Parcela 500 m ² viv. protegida	8.590	3.360	16
Comercial	11.075	5.500	
Deportivo privado	10.463	1.000	
PUBLICO - CESIÓN			
Verde Sistema Local	116.923	--	--
Verde Sistema General	121.700	--	--
Docente	15.000	Según norma	--
Socio-Asistencia/Dep.	19.201	Según norma	--
Red Viaria	196.735	--	--
TOTALES	1.117.700	229.670	900
Serv. de Carreteras	17.688	2.833	--

1.7.4. Ambito, Integración en la ciudad

El ámbito del presente Plan Parcial es el que el P.G. como PP 1-2 "Los Satélites", delimita en su plano de Régimen del Suelo, al que el planeamiento asigna una superficie de 1.117.700 m² en la ficha de condiciones de desarrollo del P.P. Esta delimitación se recoge en el plano topográfico de la documentación gráfica de este P.P. de la que resulta una superficie de 1.117.700 m² + 17.688 m² de servicio de carreteras.

Está situado al sur del Término Municipal de Majadahonda, limitado al norte por el trazado de la carretera de los Satélites, al oeste por el Suelo No Urbanizable, y al este y al sur por el Término Municipal de Boadilla del Monte.

1.8. Gestión

1.8.1 Sistema de actuación

De acuerdo con las determinaciones del Plan General, el sistema de actuación es el de Cooperación, no obstante dado que Levitt - Bosch Aymerich S.A. representa a la totalidad de los propietarios de los terrenos, se ha firmado un convenio entre éste y el Ayuntamiento por el que se aplica el art. nº 157.3 del Reglamento de Gestión y es esta entidad quien redacta, en nombre del Ayuntamiento, el documento de planeamiento necesario para su desarrollo.

1.8.2 Desarrollo del Plan Parcial

El Plan Parcial se desarrolla en dos Unidades de Ejecución: UE₁ y UE₂, correspondiendo la UE₁ al Area Residencial y la UE₂ al Area de Servicio de Carretera, sin que haya ninguna supeditación en la ejecución de la una a la otra.

Para el desarrollo del presente P.P. será precisa la elaboración del correspondiente Proyecto de Urbanización y, en su caso, con los Estudios de Detalle que pueden redactarse para el trasvase de edificabilidad de las manzanas o para cualquier otro fin de los recogidos en la legislación vigente.



1.8.3 Condiciones de la Edificabilidad y de los Usos.

En general serán de aplicación las condiciones de la edificación establecidas en el Plan General vigente en el momento de llevarse a cabo la edificación, en cuanto a aspectos generales de la edificación, dotaciones en los edificios y cualquiera otra condición que no quede expresamente definida en la normativa de este Plan Parcial.

Con respecto a los parámetros métricos, y de uso, serán de obligado cumplimiento las condiciones que aquí se desarrollan:

1.8.4 Edificabilidad

Para cada una de las manzanas queda fijada la edificabilidad máxima en m^2 con expresión de su uso en el cuadro de características del Plan Parcial. No obstante, como ya se ha expresado y siguiendo aquel procedimiento, se podrán efectuar transvases de edificabilidad y de nº de viviendas.

El Plan Parcial define una edificabilidad principal y limitada a usos característicos derivados de la documentación del Plan General, con un techo máximo de $294.000 m^2$ de edificabilidad, que se reduce, como ya se ha dicho a $229.134 m^2$

1.9. Cuadro de Características

USO RESIDENCIAL (PARCELAS DE $1.000 m^2$)			
Manzana	Superficie m^2	Nº Viviendas	Edificabilidad
1	4.018	4	1.280
2	9.091	9	2.880
3	8.040	8	2.560
4	6.127	6	1.920
5	12.000	12	3.840
6	12.637	12	3.840
7	15.065	14	4.480
8	15.366	15	4.800
9	11.099	11	3.520
10	15.525	15	4.800
11	17.207	17	5.440
12	22.071	22	7.040
13	12.476	12	3.840
Total	160.722	157	50.240
USO RESIDENCIAL (PARCELAS DE $750 m^2$)			
Manzana	Superficie m^2	Nº Viviendas	Edificabilidad
14	4.562	6	1.680
15	8.522	11	3.080
16	4.199	5	1.400
17	1.522	2	560
18	4.593	6	1.680
19	4.804	6	1.680
20	5.250	7	1.960
21	6.053	8	2.240
22	6.000	8	2.240
23	6.953	9	2.520
24	6.355	8	2.240
25	9.019	12	3.360
26	5.314	7	1.960
27	8.484	11	3.080
28	10.765	14	3.920
29	9.488	12	3.360
30	13.889	18	5.040
31	16.072	21	5.880
32	9.004	12	3.360
33	14.511	19	5.320
34	11.719	15	4.200
35	9.990	13	3.640
Total	177.068	230	64.400

1.10. Infraestructuras propuestas

1.10.1. Red Viaria

Como se observa claramente en la documentación gráfica, se han diferenciado los viales de penetración, distribución y secundarios formando zonas anilladas y malladas en torno a una gran zona verde.

La penetración a la urbanización se realiza desde una glorieta a situar en la carretera de los Satélites. Esta vía será un boulevard con mediana ajardinada.

A través de sendas glorietas se forman dos anillos de viales principales que permiten la distribución del tráfico a toda la urbanización.

Desde los viales principales se forman las mallas que permiten, mediante los viales secundarios, el acceso a todas y cada una de las viviendas.

Características de los viales:

Como se menciona, anteriormente, solo se han dispuesto tres tipos de viales, al objeto de conferir claramente el concepto de "ciudad-jardín" y que se pretende.

Las características de cada tipo son:

Tipo A, viales principales de distribución de la circulación, su sección es de 18 m. de ancho y se forma mediante aceras pavimentadas de 2 m. de ancho, aparcamiento en línea en uno de los laterales, calzada con doble carril (circulación en ambos sentidos) de 7 m. de ancho y se complementa con una zona de 4,80 m. de ancho, sin pavimentar situada en la margen contraria al aparcamiento. Viales tipo B, se trata de viales secundarios que sirven para el acceso más restringido, a cada parcela, su sección tendrá 9 m. de ancho y se formará mediante aceras laterales de 1,50 m. de ancho cada una, con la circulación prevista en un solo sentido, permitirá el aparcamiento de un lateral sin interferir al tráfico.

USO RESIDENCIAL (PARCELAS DE 500 m²)			
Manzana	Superficie m²	Nº Viviendas	Edificabilidad
36	22.036	39	8.190
37	5.734	11	2.310
38	6.428	12	2.520
39	6.099	11	2.310
40	3.504	7	1.470
41	3.614	7	1.470
42	8.005	14	2.940
43	6.654	12	2.520
44	2.501	5	1.050
45	14.582	25	5.250
46	12.602	23	4.830
47	4.368	8	1.680
48	3.259	6	1.260
49	10.979	20	4.200
50	12.765	21	4.410
51	15.884	27	5.670
52	10.751	19	3.990
53	12.751	24	5.040
54	12.831	22	4.620
55	16.960	28	5.880
56	15.815	27	5.670
57	10.828	18	3.780
58	11.425	20	4.200
59	10.213	20	4.200
60	9.652	17	3.570
61	9.552	17	3.570
62	10.471	18	3.780
63	9.960	19	3.990
64 (*)	8.590	16	3.360
Total	288.813	513	107.730

(*) Manzana destinada a viviendas sujetas a algún tipo de protección

En este cuadro, y en la documentación gráfica, la parcelación reflejada en cada una de las manzanas tiene un carácter orientativo pudiéndose alterar sus determinaciones siempre que se mantengan inalterados los totales de las manzanas.



Viales tipo C, como ya se ha citado, se trata de un boulevard de penetración a la urbanización, su anchura es variable, debido a la conformación de la mediana, aunque no lo es en las aceras y calzadas, que se formarán mediante aceras de 3,30 m. de ancho, aparcamiento en línea y calzada de doble carril, un solo sentido de circulación.

Vial tipo D, en el presente P.P. se contempla la ejecución de un vial de borde con el término de Boadilla del Monte, sus características, por tanto, son iguales al vial tipo C.

1.10.2. Aparcamiento

Según se desprende del punto anterior, todos los viales disponen de aparcamiento en línea, lo que garantiza la capacidad holgadamente, de 1 plaza por vivienda.

1.10.3. Infraestructuras propuestas

Red de distribución de agua

Desde la conexión a la conducción del Canal de Isabel II, situada junto a la glorieta de enlace de la carretera de Los Satélites con la de Boadilla del Monte, se colocará una tubería de 400 mm. de diámetro, hasta la glorieta de penetración en la urbanización.

A partir del punto de llegada se formarán una serie de anillos con tuberías de 250 y 200 mm. de diámetro, a partir de estos anillos se formarán las mallas de abastecimiento mediante tuberías de 100 mm. de diámetro mínimos.

Red de saneamiento

Se ha previsto la ejecución de un sistema separativo formado por dos conducciones, una para recogida de aguas pluviales con vertido al cauce natural existente y la otra para la recogida de aguas fecales que se recogerán en una Estación de Bombeo, que las impulsará hasta una cámara de rotura, desde donde serán conducidas por gravedad hasta el emisario del Guadarrama.

Red de energía eléctrica

Desde la red aérea de M.T. existente, la compañía Iberdrola, tiene prevista ejecutar la conexión a un Centro de Reparto a situar en el extremo Oeste de la urbanización del citado C.R. partirán las líneas de M.T. que abastecerán a los C.T. (que serán del tipo enterrado), dejando una línea "en punta" en el extremo Noreste junto a la carretera de Los Satélites.

A partir de los C.T. se realizará la distribución de las líneas de B.T. que abastecerán a las viviendas.

Red de alumbrado público

Se han previsto dos tipos de alumbrado público, diferenciando el de los viales principales, formado por columnas de 10 m. con globo intermedio y el de los viales secundarios que serán columnas de 4 m. de altura con globo, en ambos casos la iluminación será en V.S.A.P.

Red de teléfonos

Se ejecutará la canalización necesaria para dotar de este servicio a cada vivienda, de acuerdo con las instrucciones de la compañía suministradora.

Red de Gas Natural

Se ejecutará la canalización necesaria para dotar de este servicio a cada vivienda, de acuerdo con las instrucciones de la compañía suministradora.



1.11. Relación de Propietarios

POLIG.	PARCELA	PARAJE	PROPIETARIO
18	23	Alto de la Mina	
18	24	Alto de la Mina	
18	25	Alto de la Mina	
18	26	Alto de la Mina	
18	27	Alto de la Mina	
18	28	Alto de la Mina	
18	29	Alto de la Mina	
18	31	Camino de la Venta	
18	32	Camino de la Venta	
18	34	Camino de la Venta	
18	36	Camino de la Venta	
18	37	Camino de la Venta	
18	38	Camino de la Venta	
18	39	Camino de la Venta	
18	42	Cabeza Malilla	
18	43	Cabeza Malilla	
18	44	Cabeza Malilla	
18	45	Cabeza Malilla	
18	46	Cabeza Malilla	
18	47	Cabeza Malilla	
18	48	Cabeza Malilla	
18*	49	Cabeza Malilla	
18	50	Cabeza Malilla	
18	51	Loma Boticario	
18	52	Loma Boticario	
18	53	Loma Boticario	
18	54	Loma Boticario	
18	55	Loma Boticario	
18	56	Loma Boticario	
18	57	Loma Boticario	
18	59	Loma Boticario	
18	60	Loma Boticario	
18	61	Loma Boticario	
18	62	Loma Boticario	
18	63	Camino de la Venta	

POLIG.	PARCELA	PARAJE	PROPIETARIO
18	64	Camino de la Venta	
18	65	Camino de la Venta	
18	66	Alto de la Mina	
18	67	Alto de la Mina	
18	68	Alto de la Mina	
18	69	Alto de la Mina	
18	70	Alto de la Mina	
18	71	Huerto de Tio Planes	
18	73	La Barrerona	
18	73	La Barrerona	
18	79	Huerto de Tio Planes	
18	80	Huerto de Tio Planes	
18	81	Huerto de Tio Planes	
18	82	Huerto de Tio Planes	
18	83	Huerto de Tio Planes	
18	84	Alto de la Mina	
18	85	Alto de la Mina	
18	86	Alto de la Mina	
18	87	Alto de la Mina	
18	88	Alto de la Mina	
18	89	Alto de la Mina	
18	90	Alto de la Mina	
18	91	Alto de la Mina	
18	179	Loma Boticario	
18	180	Loma Boticario	
18	187	Alto de la Mina	
17	25	-	
17	26	Trigazos	
17	26	Trigazos	
17	28	La Barrerona	
17	29	La Barrerona	
17	30	-	
17	58	-	

* Se hace constar la circunstancia de la existencia de una doble inmatriculación registral, una vez analizados los títulos de ambos propietarios



2 NORMATIVA

2.1 Condiciones generales de la edificación y de sus usos

Serán de aplicación las condiciones generales de la edificación del P.G. vigente en el momento de solicitud de la licencia salvo en aquellos aspectos que quedan definidos en el presente documento.

Los espacios bajo rasante (sótanos) de los edificios, podrán albergar locales no vivideros, sin computar superficie con destino de usos como pueden ser entre otros: garaje, almacenamiento, etc., que cumplan con el resto de las condiciones definidas en el P.P. o en el P.G. vigente en el momento de la solicitud de licencia de apertura, además de cumplir con las condiciones que para estos usos fijen las normativas sectoriales de aplicación.

2.2 Normativa Zonal

- Disposiciones generales:

El presente P.P. es un documento de planeamiento que desarrolla las directrices establecida en el Plan General, en especial la ficha de desarrollo del área.

- Clasificación de suelo

Este Plan Parcial establece la clasificación definitiva de los suelos a través de su plano de zonificación y usos de suelo en el que se definen los ámbitos afectados por cada una de las normativas zonales que a continuación se detallarán.

Las Normativas Zonales son las de:

Residencial
Dotacional y
Comercial

Este esquema de distribución de edificabilidades y número de viviendas, tiene un carácter global y sirve de distribución previa de tales valores en el ámbito total del P.P. No obstante, cabe la posibilidad de que, a través de Estudios de Detalle de Reordenación de volúmenes, que pueden tener un ámbito discontinuo, y con la inclusión de un mínimo de dos manzanas, se puedan transferir aprovechamientos entre ellas con el

resultado último de su inscripción registral para fijar el aprovechamiento definitivo derivado del E.D. tras su aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento.

2.2.1 Zona 1: Residencial

Se regirá según establece la sección 26 del capítulo tercero del Título II de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana Municipal de Majadahonda, condiciones de la edificación en vivienda unifamiliar aislada o agrupada con proyecto único, con las siguientes precisiones.

Se establecen tres grados para los que se determinan las siguientes condiciones:

GRADO A

PARCELA MEDIA DE 1.000 m²
PARCELA MÍNIMA DE 900 m²
OCUPACIÓN MÁXIMA 30 %
EDIFICABILIDAD MÁXIMA 320 m².
FRENTE MINIMO 20 m
SEPARACION LINDEROS 5 m
RETRANQUEO FACHADA 5 m

GRADO B

PARCELA MEDIA DE 750 m²
PARCELA MÍNIMA DE 650 m²
OCUPACIÓN MÁXIMA 33 %
EDIFICABILIDAD MÁXIMA 280 m².
FRENTE MINIMO 10 m
SEPARACION LINDEROS 3 m
RETRANQUEO FACHADA 5 m

GRADO C

PARCELA MEDIA DE 500 m²
PARCELA MÍNIMA DE 400 m²
OCUPACIÓN MÁXIMA 35 %
EDIFICABILIDAD MÁXIMA 210 m².
FRENTE MINIMO 10 m
SEPARACION LINDEROS 3 m
RETRANQUEO FACHADA 5 m



Para el grado C de parcelas de 500 m² se podrá establecer una parcela mínima privativa de 250 m², que se localiza en una parcela edificable de uso y propiedad privada, y los restantes 250 m² agrupados en una única parcela no edificable de uso y propiedad mancomunada, tal y como se precisa en el plano de ordenación, sobre la que sólo cabrán edificaciones de uso deportivo y de instalaciones comunitarias, u otros usos, que no consuman edificabilidad, o cuya edificabilidad computará con cargo a la asignada a la de la manzana en la que se localice.

En el grado C la edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales cuando sea una actuación conjunta en dos parcelas colindantes, bien sean soluciones de proyecto unitario o bien exista acuerdo entre los propietarios.

La ocupación máxima sobre la parcela edificable será la que se defina en el proyecto unitario de la actuación, sin que se supere la del grado a que corresponde aplicado sobre el total de la manzana en que se actúa.

En los grados B y C se permite la construcción de un cuerpo edificado destinado a uso de garaje que podrá situarse sobre la alineación exterior, con la condición de que sea su altura máxima de coronación inferior a 3,20 m.

2.2.1.1 Ambito y condiciones generales de aplicación

Comprende las manzanas definidas en los planos de ordenación como usos residenciales.

Para estas manzanas se establecen limitaciones de edificabilidad, ocupación y número de viviendas que se podrán transvasar con el desarrollo de Estudios de Detalle.

En este caso se podrán alcanzar edificabilidades del 10% superiores al límite establecido por la presente normativa sobre parcela neta.

2.2.1.2. Alturas de la edificación

Se permitirá una edificación de 2 plantas, con una altura máxima de la edificación sobre rasante de 7,60 m.

La altura máxima en el punto más desfavorable será igual a la altura máxima sobre rasante más 2,50 m.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siendo la altura máxima de coronación de 4.50 m por encima de la altura máxima sobre rasante.

2.2.1.3. Altura de pisos

- La altura libre mínima de plantas, será de 2,50 m.

2.2.1.4. Condiciones Higiénicas de la Edificación

Las piezas habitables así como locales de trabajo y estancia destinados a usos Terciarios Compatibles, deberán ser exteriores admitiéndose la ventilación e iluminación a través de patios de luces que deberán cumplir lo establecido en las condiciones generales del Plan General vigente en el momento de solicitud de la licencia.

- Por debajo de rasante se permitirán entrantes (patios ingleses) de un ancho mínimo del 20% y una altura máxima de un 30% de la altura máxima sobre rasante.

2.2.1.5. Condiciones Particulares de Edificaciones auxiliares destinadas a usos complementarios y no residenciales

Las edificaciones auxiliares se separarán un mínimo de 4 m de las edificaciones y linderos de parcela, salvo:

De la edificación principal, cuando se hayan dispuesto adosadas a la planta baja de la misma y por constituir continuidad de usos.

Previo acuerdo entre particulares, que permita adosarse a dichos elementos.

La ocupación máxima de parcela por edificaciones distintas a la principal es de un 20 % de la total.

Altura de la edificación:

Sólo se permite una planta con una altura libre máxima de 4 m.

La altura máxima de coronación será de 6 m.

Todas las edificaciones complementarias computarán el 100% de su edificabilidad; excepto instalaciones deportivas cubiertas (que computarán en el 70% de su superficie) y casetas de conserje y de servicios de piscinas, cuartos de contadores y basuras que no computarán.



2.2.1.6. Compatibilidad y localización de los usos no característicos

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

Despachos profesionales domésticos: hasta el 30% de la superficie de la vivienda consumiendo la edificabilidad destinada a tal uso.

2.2.1.7. Tratamiento de medianeras

En todos los casos en que la edificación se adose a una linde medianera, se respetará lo establecido en el Art. 133 del P.G.de las condiciones generales de las presentes normas, además de cumplir los siguiente:

No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.

Las paredes paralelas al muro medianero, se permitirá la apertura de huecos siempre que la distancia del paño a el lindero medianero sea al menos H/2, siendo H la altura de cornisa del plano de fachada, de la edificación colindante.

La diferencia de altura total de las edificaciones medianeras no podrá exceder a 350 cm..

2.2.2 Uso: Dotacional

2.2.2.1 Ambito y condiciones generales de aplicación

Las condiciones que a continuación se desarrollan serán vigentes en los ámbitos grafiados en la documentación gráfica como dotacional, tanto en las zonas de uso global como en aquellas manzanas con uso característico dotacional derivado de la necesidad de dotar con equipamiento de carácter local las zonas de uso global residencial.

A parte de las condiciones aquí reflejadas en cuanto a condiciones higiénicas o de parámetros de la edificación, etc., serán de obligado cumplimiento las sectoriales con carácter municipal, regional, nacional o comunitario que para cada uso están en vigor.

Con independencia de los usos aquí desarrollados cabrán en esta zona todos aquellos que se correspondan con el genérico de dotación, determinación ésta que queda al arbitrio de la Administración Competente en cada momento para el caso que se presente.

Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ellos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación -posición, ocupación, volumen y forma- sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

2.2.2.2 Compatibilidad de usos

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

2.2.2.3 Plazas de aparcamiento, carga y descarga

1. Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de dos (2) plazas de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:
 - a) En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad para todos los usos excepto el religioso, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.
 - b) En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada veinte (20) camas.
 - c) En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una (1) plaza por cada 500 m² y zona de carga y descarga de superficies mínimas de 4 x 7 m. y altura libre de mínimo 300 cm..
2. Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125).



3. Los centros de comercio básico dispondrán de una plaza por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre, mínima de trescientos (300) centímetros y con una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.
4. Los locales destinados a autoescuelas contarán con el aparcamiento necesario para la guarda de su parque de vehículos.

2.2.2.4 Condiciones particulares

2.2.2.4.1 Equipamiento educativo

Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza preescolar o básica no superarán la altura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso, ésto no contará a efectos de la medición de altura.

2.2.2.4.2 Equipamiento deportivo

1. En las parcelas que se destinen a equipamiento deportivo la edificabilidad máxima será de un (1) m² por cada (2) m² de parcela neta, con una ocupación máxima del sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela para todas las instalaciones incluso las descubiertas. Deberá destinarse, al menos, un 25% de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado. La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación sin superar, en su caso, la máxima permitida en la zona en que se encuentre.
2. Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona en que se localicen.

2.2.2.4.3 Equipamiento religioso

En las parcelas que se destinen a equipamiento religioso, la superficie destinada a actividades complementarias, incluidas las de residencia, diferentes a las de culto, sólo podrá alcanzar una superficie de un 40% de la destinada a éste.

2.2.2.4.4 Servicios vinculados al sistema general viario

Los servicios vinculados al sistema general viario se desarrollarán en un máximo de dos (2) plantas sobre rasante y cumplieran la normativa sectorial que les afecte.

Los usos de estas zonas son, de acuerdo con los usos permitidos en el Plan General, el de servicio al viario, estación de servicio: reparación rápida y cambios de piezas, lavado y engrase; con pequeña tienda de productos relacionados con la Estación de Servicio.

Para estos usos la edificabilidad es de 2.176 m².

La ordenación de volúmenes se establecerá mediante un Estudio de Detalle, donde se concretarán los usos de servicio de servicios de carretera previstos.

2.2.2.4.5 Centros de comercio básico

Solamente se podrán localizar en los suelos expresamente dedicados a este uso y cumplirán las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento.

Se construirán en edificios de máximo dos plantas, se habrá de dejar un espacio libre de parcela de al menos el 20% de su superficie.

El equipamiento comercial se desarrollará con un proyecto unitario.

2.2.2.4.6 Servicios de la Administración

Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que las normas establecen para éstas.



EL SECRETARIO GENERAL

3. ESTUDIO ECONOMICO



EL SECRETARIO GENERAL

3 - ESTUDIO ECONOMICO

3.1 Criterios de valoración

Detalles Constructivos previstos:

Aceras formadas por:

- Sub-base de arena de miga compactada
- Solera de hormigón tipo H-125
- Bordillos de hormigón prefabricado
- Pavimento según normas municipales

Calzadas-aparcamiento

Pavimento Categoría B (Tráfico medio) formado por:

- Explanación, desmonte o terraplén, compactado.
- Sub-base de arena de miga
- Base de hormigón tipo H-125
- Capa intermedia de mezcla bituminosa en caliente.
- Capa de rodadura de mezcla bituminosa en caliente.

Mediana

- Bordillos de hormigón prefabricado
- Tratamiento de jardinería, pavimentos y mobiliario urbano

Señalización

- Horizontal y vertical

Colector y Estación de Bombeo:

Ejecución de colector con 1 pozo cada 50 ml máximo.

Detalles constructivos previstos:

Excavación en zanjas y pozos: Se realizará a cielo abierto situándose una cámara de aliviadero.

Canalización: En toda la longitud del colector se colocarán tuberías de hormigón del s/cálculos, sobre cama de arena tipo enchufe y campana.

Obras de Fábrica: Según Normas Tecnológicas, ISA-14, se situarán pozos de registro a distancia máxima de 50 m. entre sí.

Estos pozos se construirán según Normas para la ejecución de Red de Alcantarillado (R.A.) del Ayuntamiento de Madrid.

Se ejecutará una Estación de Bombeo que impulsará las aguas sucias hasta la conducción por gravedad.

Red de Alcantarillado: elementos constructivos previstos:

Se contemplan en este capítulo los trabajos necesarios para la ejecución de la red de recogida de aguas de los viales.

Los citados trabajos son:

- Excavaciones en zanjas y pozos
- Suministro y montaje de tubulares
- Imbornales y absorbaderos.
- Pozos de registro y resalto
- Acometidas a colector
- Refuerzos en canalizaciones
- Cámaras de descarga

Todo ello según NTE-ISA y Normas Municipales



EL SECRETARIO GENERAL

Red de Media Tensión: Actuaciones previstas:

Red de media tensión comprendiendo:

- Excavación en zanjas
- Obras de Fábrica
- Canalizaciones
- Cableado
- Centros de Seccionamiento
- etc.

Red de Alumbrado Público: Actuaciones Previstas:

Red de alumbrado público comprendiendo:

- Excavaciones en zanjas
- Obras de Fábrica
- Canalizaciones con tubos de PVC
- Cableado
- Centros de Mando
- Báculos y luminarias
- etc.

Elementos constructivos previstos:

Con el fin de dotar a la Urbanización de Alumbrado Público se ha previsto en las vías principales de Sistemas Generales de Alumbrado en oposición con báculos de 10 m. de altura con luminarias cerradas y lámparas de vapor de sodio de alta presión, dotadas de globo intermedio

En los viales secundarios se colocarán columnas de 4 m. de altura con globos de policarbonato y equipados igualmente en V.S.A.P.

De acuerdo con las Normas Básicas y con las Normas del Ayuntamiento las instalaciones comprenderán los siguientes trabajos:

- Obras de fábrica
- Excavaciones de zanjas

- Canalizaciones con tubos PVC
- Centros de Mando
- Báculos y luminarias
- Tendido de cables

En los precios unitarios serán incluidos los siguientes conceptos:

- Gastos generales
- Beneficio industrial
- Honorarios de proyecto y dirección de obra
- Contabilidad
- Seguridad e higiene en el trabajo
- Gastos financieros
- Licencia de obras

**RESUMEN DE PRESUPUESTO DE URBANIZACION
"CTRA. LOS SATELITES"**

	Mill/Ptas.
P.E. 1. Explanación, pavimentación y señalización	629
P.E. 2. Red de abastecimiento de agua	207
P.E. 3. Red separativa Saneamiento	385
P.E. 4. Red E.E. en M.T. y B.T.	210
P.E. 5. Alumbrado público	162
P.E. 6. Red de teléfonos	55
P.E. 7. Red de Gas Natural	64
P.E. 8. Jardinería y Red de Riego	76
SUMA.....	1.788
1,5% Seguridad y Salud	26
2% Control de calidad	36
TOTAL.....	1.850

El Ingeniero CC y P

El Arquitecto



EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

Anejo Convenio Urbanístico



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)

En Majadahonda, a *dos* de *diciembre* de 1999



EL SECRETARIO GENERAL

REUNIDOS

De una parte: DON RICARDO ROMERO DE TEJADA PICATOSTE, como Alcalde del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA, asistido de DON JOSÉ LÓPEZ VIÑA como Secretario General de la Corporación, para autentificar el presente documento.

De otra parte: _____ mayor de edad, con domicilio en _____ y con Documento Nacional de Identidad _____ en nombre y representación de la entidad denominada LEVITT-BOSCH AYMERICH, S.A. (en adelante LEVITT), con domicilio en Madrid, calle Capitán Haya nº 1, y Número de Identificación Fiscal A-28/273043, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 2.902 general, 2.221 de la Sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 60, Hoja nº 20.275, Inscripción 1ª, en virtud de escritura de poder otorgada ante el Notario de Madrid, _____ el día 17 de Noviembre de 1987 y con el nº 3.128 de su protocolo.

comparece con autorización de los propietarios que se relacionan en el acuerdo suscrito el 14 de Noviembre de 1996, de conformidad con lo establecido en el mismo, que deberán ratificar el presente Convenio de forma expresa.



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)



EL SECRETARIO GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL

EXPONEN

I.- El día 10 de diciembre de 1996 el Pleno del Ayuntamiento de Majadahonda aprobó el Convenio del Sector Bonanza el cual posteriormente fue sometido a información pública junto con el documento de revisión del Plan General.

Entre las características de dicho convenio es preciso destacar que el ámbito territorial quedó definido por el plano que se adjuntó al informe de 2 de Diciembre de 1996 con una superficie de 1.300.000 m², la edificabilidad residencial prevista fue de 319.000 m² susceptible de edificar 1.250 viviendas unifamiliares y el reparto del aprovechamiento urbanístico se fijó de la siguiente forma: un 75 por 100 sería atribuido a los propietarios y un 25 por 100, más 40.000.000 pesetas al Ayuntamiento de Majadahonda.

II.- El Plan General definitivamente aprobado ha establecido para dicho sector, al que ha denominado Los Satélites, una ordenación diferente.

Efectivamente, se ha disminuido el ámbito territorial, respecto al previsto en el Convenio, siendo la superficie del nuevo de 1.117.700 m², se fija la edificabilidad en 294.000 m². Se ha disminuido también el número máximo de viviendas, que el plan fija en 900, todas ellas unifamiliares en parcelas de 1.000 m², 750 m² y 500 m² y se señala que el aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento debe ser superior al 10 por 100.

III.- LEVITT-BOSCH AYMERICH, S.A., entidad que según el convenio citado actúa como operador urbanístico, ha presentado al Ayuntamiento de Majadahonda un



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)



EL SECRETARIO GENERAL

proyecto de Plan Parcial, en el que se propone un reparto del aprovechamiento municipal adaptado a las nuevas condiciones impuestas por el planeamiento aprobado, pero respetando el equilibrio financiero de los propietarios; es decir, manteniendo para los propietarios el mismo aprovechamiento que para ellos se establecía en el convenio.

Por este motivo, este nuevo Plan Parcial contempla una edificabilidad total de 228.070 m² para mantener la proporción existente con lo previsto en el convenio de 14 de Noviembre de 1996, ya que esta modificación es consecuencia de un acto unilateral de la Administración.

IV.- El Ayuntamiento de Majadahonda, aún aceptando que la modificación de la ordenación ha sido impuesta unilateralmente por la Administración, considera que es necesaria la revisión del convenio por lo que las partes han acordado las siguientes

CLAUSULAS

PRIMERA.- El ámbito territorial del presente convenio se ajusta al establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda aprobado el 8 de Enero de 1998 y, respecto al S.U.P. 1-2 "Los Satélites" el día 18 de Junio de 1998.

SEGUNDA.- El aprovechamiento urbanístico que corresponderá al Ayuntamiento de Majadahonda en la actuación sobre el referido ámbito será el siguiente:



AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA
(MADRID)



EL SECRETARIO GENERAL

EL SECRETARIO GENERAL

- Edificabilidad Residencial: 24.620 m², distribuida en la siguiente forma:

- 58 Parcelas de 500 m² (12.180 m² edif.)
- 25 Parcelas de 750 m² (7.000 m² edif.)
- 17 Parcelas de 1.000 m² (5.440 m² edif.)

Ello supone un total de 100 viviendas y una cesión total del 10,79%, superior al 10% previsto por el Plan General.

Además le corresponderá al Ayuntamiento una cesión de suelo sobre el que es posible edificar 550 m² de uso comercial y 100 m² de uso deportivo, cesión ésta que podrá materializarse en metálico.

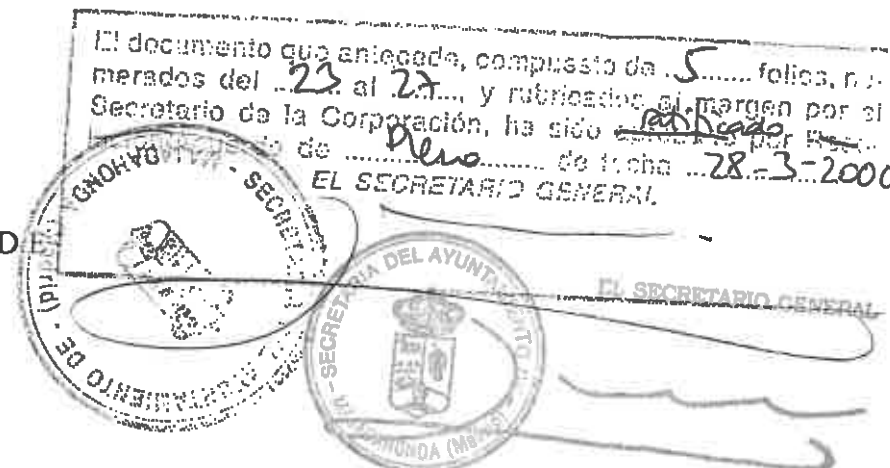
Dichas edificabilidades las percibirá el Ayuntamiento de Majadahonda urbanizadas sin que por ello deba pagar cantidad alguna.

- **LEVITT-BOSCH AYMERICH, S.A.** ha aportado al Ayuntamiento diversa maquinaria, según escrito presentado el 20 de Abril de 1999, en cumplimiento del convenio de 14 de Noviembre de 1996, por un importe total de 31.099.226 Ptas., comprometiéndose a abonar en metálico la cantidad restante hasta 40.000.000 Ptas. prevista por este concepto en el citado convenio, a la aprobación definitiva del Plan Parcial.

TERCERA.- Se mantiene los pactos de las cláusulas tercera y sexta del convenio aprobado el 10 de Diciembre de 1996.



AYUNTAMIENTO D
MAJADAHONDA
(MADRID)



CUARTA.- El presente documento será sometido a información pública y posteriormente se someterá al Pleno Municipal.

QUINTA.- La eficacia y ejecutividad del este Convenio queda condicionada a la ratificación del mismo por la unanimidad de los propietarios afectados.

En prueba de conformidad firman el presente documento por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha al comienzo indicados.

[Firma]
[Firma]
Doy fe.
El Secretario Gral.,
[Firma]